



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	26.08.2019	1412/19 - I/461
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	02.09.2019		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	10.09.2019		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend,, Wetzlar, Kernstadt
Veränderungssperre**

Anlage/n:

Satzungstext der Veränderungssperre

Lageplan mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der Veränderungssperre

Beschluss:

Satzungsbeschluss Veränderungssperre

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend“ in der Wetzlarer Kernstadt wird auf der Grundlage der §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

Wetzlar, den 26.08.2019

gez. Wagner

Begründung:

Bei dem Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend“ handelt es sich um die Fortschreibung des Bebauungsplans Nr. 279 „In der Silberau - Hinter dem Dalmer“, dessen Aufstellung am 19.02.1992 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden ist. Zentrale Entwicklungszielsetzung der Bebauungspläne war es, die 25,3 ha große Konversionsfläche der Sixt-von-Armin-Kaserne neu zu strukturieren und sie als ein funktionsfähiges Quartier mit Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten in die Gesamtstadt zu integrieren. An diesem städtebaulichen Ziel hat sich fortwährend nichts geändert.

Der Bebauungsplan wurde 1995 erstmalig offengelegt. Im Jahr 2000 wurde das ehemalige Kasernengelände in das Bund-Länder Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Es folgte eine erneute Offenlage im Jahr 2001 und eine dritte im Jahr 2003. Der Bebauungsplan wurde jedoch in der Folge nicht zur Rechtskraft geführt. Die aktuellen baulichen Entwicklungen, die Entwicklung des Einfamilienhausgebietes in der Hans-Joachim Dankworth Straße durch die Pamukci, Pamukci, Kempf & Schreiner GbR sowie das sich in Realisierung befindliche Wohngebiet mit Mehrfamilienhäuser durch die bpd Immobilienentwicklung GmbH, erfolgte somit auf Grundlage Städtebaulicher Verträge und Genehmigungen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Die Bereiche des ehemaligen Kasernenareals gliedern sich heute in vornehmlich wohnbauliche Nutzungen im Norden und im Osten entlang des Magdalenenhäuser Weges sowie gewerbliche Nutzungen im Süden entlang der Westendstraße und im Westen des Gebietes. Im Zentrum des Gebietes befinden sich darüber hinaus Anlagen zu sportlichen Zwecken, soziale Einrichtungen und eine Grünanlage. Bei den gewerblichen Nutzungen im Westen des Plangebietes handelt es sich überwiegend um Einzelhandelsnutzungen. Hier befinden sich zwei kleinere Fachmarktzentren, u. a. mit Drogeriemarkt und Textildiscountern, Spielwarenhandel, Getränkemarkt und Tiernahrungsgeschäft. Derzeit erfolgt zudem eine Umstrukturierung des ansässigen Rewe-SB-Warenhauses zu einem weiteren größeren Fachmarktzentrum, in dessen Rahmen eine Verlagerung des Aldi-Marktes aus dem Gebiet „Eiserne Hand“ stattfindet. Im Rahmen der erteilten Vorhabengenehmigung und in einem Städtebaulichen Vertrag wurden 2018 detaillierte Vorgaben zur Begrenzung der Verkaufsflächengröße auf Bestandsniveau und Sortimenten getroffen, um eine die zentralen Versorgungsbereiche schädigende, umfangreiche Erweiterung der Verkaufsflächen zu unterbinden.

Am 23.05.2019 erfolgte die Beschlussfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) durch die Stadtverordnetenversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch. Mit dem EHZK liegt nunmehr eine konkrete Richtschnur für die bauleitplanerische Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Stadtgebiet der Stadt Wetzlar vor.

Dem EHKZ ist auf Seite 77 zu dem Einzelhandelsstandort „Silhöfer Aue / Westend“ zu entnehmen:

„Der Standortbereich Silhöfer Aue (Westend) ist gemessen an der Verkaufsfläche die drittgrößte Einzelhandelsagglomeration in Wetzlar. Die Verkehrsanbindung des im westlichen Kernstadtgebiet (Stadtbezirk Silhöfer Aue/Westend) gelegenen Sonderstandorts kann aufgrund seiner Lage an der Braunfelser Straße für den Pkw-Verkehr als gut eingestuft werden. Da der Standortbereich sich innerhalb eines ansonsten eher gewerblich geprägten Gebiets befindet und nur im Osten ein Anschluss an die Wohnbebauung besteht, ist die Lage als nicht integriert einzustufen. Der Sonderstandort

verfügt bereits heute mit den Anbietern Blumen Risse, Nordmöbel sowie Bad- und Küchenstudios über Angebote aus dem nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereichen. Jedoch sind mit Adler, Aldi-Süd, dm, expert, K+K, KIK, REWECenter, Rofu und Takko auch einige Anbieter mit zentrenrelevanten- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment am Standortbereich angesiedelt.“

Der Bereich wird im EHZK entsprechend als „Sonderstandort“ ausgewiesen. Auf Seite 100 wird im „Leitsatz III“ empfohlen, in den ausgewiesenen Sonderstandorten zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche großflächigen Einzelhandel nur und insbesondere dort zuzulassen, wenn er über ein nicht-zentrenrelevantes Hauptsortiment mit max. 10 % bzw. max. 800 m² zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente verfügt.

Derzeit liegt der Stadt Wetzlar eine Bauvoranfrage zur Verkaufsflächenerweiterung des in der Westendstraße 1 ansässigen LIDL-Discount-Marktes von 824,36 m² auf 1.300 m² vor. Als Lebensmitteldiscounter verfügt der LIDL-Markt über überwiegend zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente. Der Discounter liegt in einem überwiegend gewerblich geprägten Bereich. Der Einstufung der Umgebung als faktisches Gewerbegebiet im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB steht jedoch die Nähe zu bestehenden Wohngebieten entgegen. Folglich muss das Gebiet bei einer Beurteilung als sogenannte Gemengelage eingestuft werden. Aufgrund der Nähe zu den bestehenden großflächigen Fachmarktzentren müsste der Verkaufsflächenerweiterung vorbehaltlich der Regelungen des § 34 BauGB zur Verhinderung schädlicher Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und der gebotenen Rücksichtnahme gegenüber dem benachbartem Wohngebiet zugestimmt werden.

Im Sinne der Ansiedlungsempfehlungen des EHZK, regionalplanerischen Zielvorgaben (s. Ziele 5.4-9, 5.4-10 sowie 5.4-11 im Regionalplan Mittelhessen 2010) sowie der in den letzten Jahren erfolgten Genehmigungspraxis zu anderen Einzelhandelsvorhaben im Umfeld des Vorhabens ist es erforderlich, eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend“ zu erlassen und die Bauleitplanung wieder aufzunehmen, um in diesem Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten. Zur Sicherung der Planung ist beabsichtigt, dem Vorhaben der LIDL Dienstleistung GmbH & Co. KG auf Grundlage der Veränderungssperre nicht zuzustimmen.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Wie eingangs dargelegt, ist die städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitestgehend abgeschlossen. Es ist daher vorgesehen, Vorhaben ohne Einzelhandelsbezug, die ansonsten im Einklang mit der bestehenden baulichen Nutzungsgliederung und damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet stehen, über Ausnahmen regelmäßig zuzulassen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.